

フォレストヒルズ・ガーデンズの開発に関する研究－Ⅱ

—配置計画変更の原因・時期，セイジ財団撤退の原因，住民組織による管理運営，モデルとしての役割—

A study on the development of Forest Hills Gardens in New York-II

Cause and timing of layout change and the Sage Foundation's withdrawal, management by the residents' organization, and the Gardens' role as a model community

大坪 明 武庫川女子大学 特任教授

Akira Ohtsubo

Designated Professor,
Mukogawa Women's University

概要

筆者は前稿「フォレストヒルズ・ガーデンズの開発に関する研究」¹⁾で、同開発の端緒と当初の意図及び配置の変更内容等を論じた。しかし、その変更の時期や原因及びセイジ財団の撤退原因の探求は不十分だったので、本稿ではこれらを更に探った。大きな私的公園 (private park) の宅地化は、コミュニティ用のクラブの設立とその施設の整備による、私的公園をコミュニティに利用する必要性の減少、及び画地や建物の好調な販売等から、1915年に踏み切られたと推察できた。同財団の撤退は、区画の大半の売却完了、第一次世界大戦直後の建設の人的費や資材の高騰と米国景気の後退、同団地の維持管理の赤字化等が原因と判った。また、財団撤退後にフォレストヒルズ・ガーデンズ (以下FHGと表記) を維持管理し良好に保つ住民組織の立ち上げも判明した。更にFHGは、モデル住宅地となることを目指したが、FHGに近い手法に基づく住宅地がその後に出来ていることから、その役割も果たしたことも確認した。

Summary

In my previous paper "A study on the development of Forest Hills Gardens in New York", I described the original planning aims of the estate (=FHG) and its layout changes. But the search was insufficient. The present paper describes findings from further investigations that revealed the cause and timing of the changes and the reasons for the withdrawal of the Sage Foundation from the project. The need for private parks that could be used by the community was reduced by the establishment of a Gardens Club, and large private parks were divided up and sold as housing lots in 1915. The Foundation's withdrawal from the project just after World War I was due to several factors: most of the lots had been sold, the cost of labor and materials for construction soared, funds for maintenance of the estate had fallen into deficit, and the U. S. economy was in recession. A residents' organization was founded to take over the maintenance of the estate. Still another aim of FHG was to be a model residential district under the capitalist system. And it was confirmed that some later housing developments used similar method as FHG's.

1. 緒言と研究の目的

前稿の「フォレストヒルズ・ガーデンズの開発に関する研究」では、開発の端緒と当初の意図及びその変更内容等を論じ、変更の時期や原因及びセイジ財団の当事業からの撤退原因を類推したが、その探求は必ずしも充分ではなかった。本研究では、新資料を基に更に探求を深め、前稿での類推を改め、FHGでの限られた住民しか使えない私的公園の宅地化の時期や、セイジ財団の撤退の原因とともに、道路・公園等の共有財産の管理組織等に関する正確な知見を得ることと併せて、FHGのモデル住宅地としての役割を確認することを目的とする。

2. 研究の方法

本稿では、オルムステッドのアーカイブ²⁾でFHGの現状に合致する計画図を探索し、その日付より計画変更の時期を特定し、同時期のFHGの状況等から変更理由を推測した。そして一般的な住宅地と、FHGの土地利用の割合を比較し、FHGの特徴の一端を明らかにした。またFHGの一居住者が、50人の居住者のFHGに家を求めた理由をまとめた小冊子³⁾からキー概念を抽出し、その出現頻度から当団地の評価を、建設初期の新聞に記載された当団地の購入者から、当初の居住者層を類推した。更に、セイジ財団の公式記録等から財団のFHGからの撤退原因等を確認し、セイジ財団住宅会社 (以下SFHCと表記) 発行のミニコミ紙から創刊の理由と内容を、財団撤退後にFHGの管理運営をSFHCから引き継いだ住民の会社=フォレストヒルズ・ガーデンズ・コーポレーション (以下FHGCと表記) 発行のミニコミ紙から、維持管理組織設立の事情及び維持管理内容を調査した。加えて、FHGがモデル住宅地としての役割を果たしたかどうかを確認するために、その後に続く同様な住宅地でのFHGに類似する開発手法の採用の有無を調べた。

3. 当初からの FHG の特徴

FHGの特徴の一端は、土地利用の比率に現れていると考え、それを当初の142ac.のFHGと、ロングアイランド鉄道の北側におけるコードメイヤーの開発地 (図2の範囲) とを表1で比較した。FHGの当初の土地利用は前述の住民が当地に家を求めた理由をまとめた冊子⁴⁾に掲載されており、その区分が宅地・街路・公園の3種類なので、学校用地は宅地に含まれると解釈し、コードメイヤーの地所の学校用地を宅地に計上した。

キーワード：フォレストヒルズ・ガーデンズ，セイジ財団，配置計画の変更，財団の撤退，管理運営の住民組織

Received 13 April 2020, Accepted 23 September 2020



図1 FHGの拡張の様子

FHGでは、街路・公園は市に移管されずに、共有地として当初はSFHCが所有・維持管理し、後に住民組織のFHGCがそれを引き継いだ。その割合が全体の約35%である。一方、コードメイヤーによる開発での道路・公園の比率は、図上計測だが26%と一般的住宅地並みなので、FHGでは共有地の面積が極めて大きいことが特徴であり、これがFHGの良環境に大いに貢献していると推察される。特に高い道路比率と、例えば主道路では幅員が車道で4.5m、両側の歩道で各2.8mという構成に由来する広い歩道に列植された街路樹が良好な環境作りに貢献している。

戸数密度は、最小区画での当初の図1-Aの計画区画割りでは（学校用地を1区画として）1800区画あり、図5のリザーブ用地を最小区画で分割した区画数126を加えた1926区画を142ac.で割ると、結果的に13.5戸/ac.程の密度となる。それはアンウィンが田園都市の都市部の基準とした12戸/ac.より若干多いが、実際には複数区画を用いた住宅が多いので、積層アパートの全戸と教会や学校を含めても8.7戸/ac.と極めて低い。（当初の142ac.内の実戸数は前稿（本誌第7号p.26）に記載。）

表1 FHGとコードメイヤーの地所との土地利用比率の比較

土地利用区分	FHGの当初計画		コードメイヤーのフォレストヒルズ地所の大部分	
	面積 (ac.)	比率 (%)	面積 (ha)	比率 (%)
宅 地	92	64.8	65.02	74.1
道 路	45	31.7	21.68	24.7
公 園	5	3.5	1.02	1.2
合 計	142	100.0	87.72	100.0

出典：
FHG：W.P. Hooper, ed., Why we have chosen Forest Hills Gardens for our home, W.P. Hooper, 1915
コードメイヤーのフォレストヒルズ地所：図2に示す範囲を図上計測



図2 コードメイヤーの地所の土地利用を図上実測した部分（赤枠）

4. 計画範囲の拡大

1909年に、当初の142ac.の地所（図1-A）が購入された。更に1912～13年に、コンティネンタル大通り以西の地所32ac.（図1-B）と、南のメトロポリタン大通りまでの間の31ac.（図1-C）が購入され、一時200ac.程になった（図1-D）。これは、夫々の時期でオルムステッド、Jr.により拡張部分毎の検討図が作成されていることから確認できる。

コンティネンタル大通り以西の拡張地（図1-B）では、その内の10ac.が当時マンハッタンからの移転先を探していたウエストサイド・テニスクラブに売却された。また、南の拡張部分

（図1-C）は後にFHGCの管理範囲からは除外された。

そしてこの計画の拡張は、当初は宅地・建物の売れ行きが極めて順調であったことをうかがわせる。その証拠に、1911年6月の販売開始から1年半弱が経過した1912年10月の新聞に、「既に120万ドル以上の土地を売却し、また既に建設されたか建設中の住宅の75%程が売約済み⁵⁾」とするメッセージを掲載して、SFHCは同事業の当初の売れ行きの好調さを語っている。

5. リザーブ用地の区画割と宅地化

従って、1913年には拡張部分も含めた全体区画割図が作成された（図1-D）。当図ではリザーブ用地が既に区画割されている。この街区については、ほぼ同形状の街区に関して1911年4月の検討図（図3）が『特別な開発の予備的プラン』として作成されていた。その方位が現状と90度異なるのだが、街区形状と周囲の道路の位置関係から、当該街区の検討だと推察される。この図3では狭い街路が住棟の両側にあり、田の字型四戸一住棟が29棟116戸配置されていて、当初のテラスハウスの並びとは街区の様相が異なる。この配置は、前稿（本誌第7号p.20）で述べたオルムステッド、Jr.がデ・フォレストに送った手紙の中で、オランダのハーグで興味を覚えた図入りで伝えた四戸一住棟（図4参照）の配置が検討されており、リザーブ用地はその実現のために留保されていたとも推察できる。しかしこの配置の試みは実現されることがなく、1911年12月には、ほぼ現状に近い道路と宅地割計画図が作成された（図5）。

即ち、1911年の当初の全体配置図（図1-A）で「リザーブ用地」とされた街区の宅地割は、早い時期から検討され、1912年頃には区画割りが確定されたと推察される。

6. No. 21/23 街区の私的公園の宅地化

前稿で、私的公園の宅地化は経営状況が悪化したので販売宅地を増やすためだったと推察したが、本研究で、そうではないことが判明した。No.23街区では、1911年12月には私的公園宅地化のスケッチ（図6）があり、販売開始後半年で既に宅地化が検討された。しかし、1912年1月のオルムステッドの検討図（図7）では私的公園の周囲の画地割を大きくしただけで、同公園はまだ残っている。初期の宅地化の検討は、販売開始後半年間の販売が極めて好調だったので、その当時は販売画地を増やす手段だったと推察される。しかし、1913年に拡張用地が購入されたので、販売画地の不足が実際の理由だったとは考えにくく、現実の宅地化も1915年だった。これには、次の理由が推察される。私的公園の元来の用途として、隣接宅地の幼児の安全で静かな遊び場、又はテニスコート等でのコミュニティ利用が考えられていた。しかし、隣接地に幼児が居る確率は低く、居たとしても数年で彼らは活動的な青少年女に成長し、私的公園は余り用が無くなる。更にS.クラウスが「住民が1913年にSFHCに要望し、同社は施設建物とテニスコート・野球場・室内ボーリング場の整備に18,000ドルを費やした。⁶⁾」と述べる様に、クラブ施設が図1-Dの直ぐ南で、メトロポリタン通りとユニオン・ターンパイクに挟まれた三角地に1915年秋に完成

した（図11，図12）。これにより私的公園の当初の目的だったコミュニティ利用の必要性が随分低減されたので，最も広いNo.21・23街区の私的公園が1915～16年に宅地化された（図9及び図10）と推察できる。1915年1月にNo.21・23街区が連結されて，その私的公園の宅地化が検討された（図8）。

ところで，図8の様に両街区を南北に貫通する道路が計画されていたが，現状は街区毎に道路の導入の仕方が異なる。北のNo.23街区はほぼそのまま南北の道路が通った（図9）が，その後に街区中心部が宅地化されたNo.21街区はクルドサックが採用された（図10）。これらの両街区で連続した道路計画



図3 「特別な開発の予備的プラン」1911/04

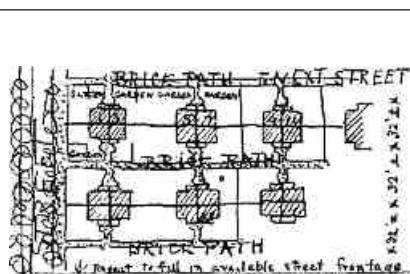


図4 オルムステッドの手紙中の挿絵



図5 リザーブ用地の宅地化図1911/12



図6 街区No. 23内部の宅地化の検討1911/12

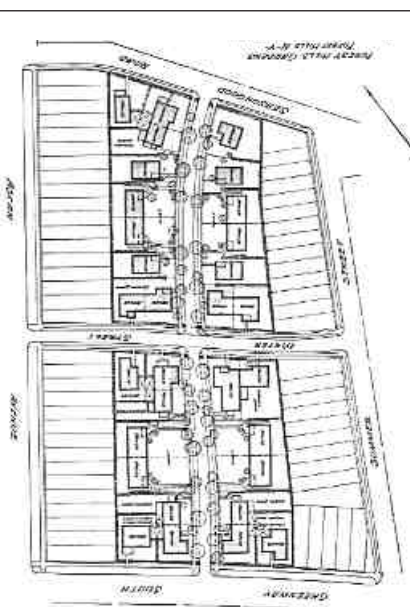


図8 No. 23, No. 21街区の連続した宅地化の検討1915/01

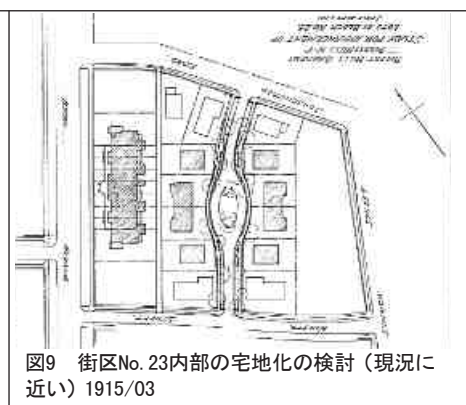


図9 街区No. 23内部の宅地化の検討（現況に近い）1915/03



図7 街区No. 23の宅地の大規模化1912/01



図10 No. 21街区の宅地化の検討（現況に近い）1916/03

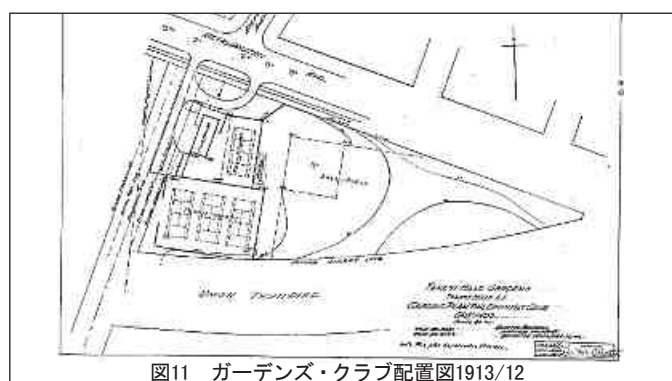


図11 ガーデイズ・クラブ配置図1913/12



図12 クラブハウスの写真1915/10

が考えられていたにもかかわらず、両者の道路の通し方が異なる理由は、今のところその宅地化の時期の違いしか判らない。従って推測の域を出ないのだが、FHGでクルドサックを採用しているのはこのNo.21街区のみなので、英国の田園都市・田園郊外でR.アンウィンらが多用していたクルドサックの配置の効用を試してみたのではないかと推察される。

7. 住民による評価と住民層

1915年に、FHGの住民のW. P. フーパーが、住民に対して当住宅地に住むようになった理由を尋ね、50名からの回答を集めて「何故我々はフォレストヒルズ・ガーデンズを住まいに選んだか」というタイトルの小冊子⁷⁾を発行した。回答者の中には、近隣住区理論を提唱したC.A.ペリー (Clarence Arthur Perry) も含まれていた。彼らの回答から、当住宅地の評価ポイントと考えられるキーとなる概念を抽出し、9カテゴリー^{*1)}に分けてその出現頻度を調べたのが表2である。同表で最も頻度が高いのが、「1.美的環境、造園・建築デザイン、都市計画や諸規制」、次に「2.都心への近さ・利便性」、第三が「3.喧騒離脱、郊外・田舎生活、水・空気・日照」である。第四は少し出現回数が少なくなるが「4.住民の魅力、気の合う隣人」となる。第一から第三は、当計画のそもそもの狙いだったので、それらが正当に評価されたことが判る。第四の点は、コミュニティ形成上で重要である。1/3程の住民が、気の合う隣人が居るのが良いと述べている。SFHCがどのような居住者像を考えていたかは、1911年の新聞広告で、「物件自体は安くはないが、投機のためでなく自ら永く住まう人に、しっかりした家を提供する、ないしは建設してもらいたい⁸⁾」と述べた中に、その想いが少し表れている。残念ながら労働者階級も住める良好な住宅地と言う当初の考えは、土地の仕入れ値が高額であったことから、ほぼ不可能になった。上述の新聞に記載された販売開始から5ヶ月間の購入者の職業別の割合を表3に示す。販売直後なので人数は多くないだろうが、ホワイトカラーや事業主、資格を持つ専門職、芸術家等の中産階級が住人だった。

表2 住民によるFHGの評価

キー概念 (評価ポイント)	出現回数
1.美的環境、造園・建築デザイン、都市計画や規制	37
2.都心への近さ・利便性	34
3.喧騒離脱、郊外・田舎生活、水・空気・日照	33
4.居住者の魅力、気の合う隣人	17
5.セイジ財団への信頼	12
6.子育てに理想的	8
7.将来性・永続性	7
8.充実した設備や共用施設	5
9.移住者の父・母という自意識	1

表3 初期購入者の職業内訳

職業	割合	職業	割合
建築家と芸術家	11%	会計士、広告代理と印刷業	7%
作家、編集者と記者	8%	仲買人と工場主	7%
医者と法律家	5%	商人と経営者	15%
技術者	7%	セールスマンと事務員	22%
教員と教育者	12%	鉄道会社職員と他の職業	6%

出典：The Sun, Tuesday, Oct. 24, 1911, p.9

但し当時、このような住宅地に黒人は住めなかった。それは、公民権運動の指導者デュボイス博士 (W. E. B. Du Bois) からの、当地の土地購入希望に対し、「申し出は嬉しい。しかし、不合理だが間違いなく偏見を持つ人たちが居り、貴殿がここに住むことは不首尾になるだろう。また、別な克服すべき点でのこの実験に失敗したくはない。⁹⁾」との断り状に明確に示されている。当時はそれが当然な時代であった。即ち当地は、主に比較的知識がある白人中産階級中心の住宅地であった。^{*2)}

8. コミュニティの会報

FHGでは、住民増に伴いコミュニティ用のクラブハウスも完成したが、それ以外にもSFHCと住民の間及び住民間相互の情報共有が必要になってきた。そこで同社は、「フォレストヒルズ・ガーデンズ会報」の発行を1915年9月から始めた。創刊号でその目的が、「コミュニティ意識を醸成するために皆が知り合う媒体とする。¹⁰⁾」と述べられている。

内容としては、先ずFHGでの重要なトピック、テニスやボーリング大会の結果、ボーイスカウト・ガールスカウトの活動、住民の移動や個人の動静、学校や教会の話題、各クラブや団体等の活動予定や結果の報告、近々に予定されるイベント等が簡潔に記載されている。また特に毎年7月には、FHGでの独立記念日の催しのプログラムや、その後には当日の様子を詳細に報じるなど、現在のミニコミ紙とほぼ同様の内容で、住民間の絆が強化されたであろうと推察される。この会報は、セイジ財団がFHGから手を引いた1922年7月まで発行が継続された。そしてその後も、SFHCの後を継いだFHGCが、「ガーデンズ・コーポレーション・ニュース」として発行を継続した。

9. セイジ財団のSFHC支援からの撤退の原因とその後

1911年から開始された住宅と土地の販売は、前述の様に順調だった。しかし第一次世界大戦への米国の参戦で様相が変わった。同大戦に米国が参戦した1917～18年にかけては、戦争遂行の目的以外の不要不急の建設は禁止され、住宅建設投資は落ち込んだ。また、セイジ財団の戦時からの財政状況は、「14年間 (1917～31年) に財団の収入は、その歴史の最低点から最高点にまで及んだ。(中略) 期間の最初の2年間は、収入が1917年度の低水準近くに留まった。¹¹⁾」という状況だった。(その後、最高になったのはセイジ夫人の遺産贈与による。)

戦争終結とともに兵の復員や平和の到来で、住宅需要が伸びると予測されていた。しかし、大戦終結後の戦時生産の減少や、FRBによる公定歩合 (政府貸出金利) の急激な引き上げ (1919年11月4%から4.75%、1920年1月6%、同年6月7%、1921年5月6.5%、1922年6月4%¹²⁾)、更には1919年の鉄鋼業・炭鉱業のストや1920年の鉄道スト等で、1920年半ばまでに経済活動は急速に停滞し、短期間だが大戦後不況が生じた。更に労務費は、表4に示す様に1916年と1921年を比較すると約1.6倍、建設資材は終戦直後の1919年と1923年を比較すると表5に示す様に2倍前後に高騰し、当然それは住宅価格に反映された。その様な景気動向は住宅着工件数にも現れた。表6は

1911年から1925年の米国の住宅着工件数の統計である。これによると、第一次世界大戦への参戦の影響で1917年8月以降と1918年に大幅に減少したものが、1919年に若干回復し始めるが1920にはまた減少し、1921年により着工件数は戦前を若干上回る程度にまで回復した。

表4 労働者の労働時間と賃金の変化

年	全産業		建設業	
	週当たり平均労働時間	週当たり平均賃金ドル	週当たり平均労働時間(組合)	週当たり平均賃金(組合)ドル
1925	49.9	0.696	43.9	1.229
1924	50.0	0.683	43.8	1.188
1923	50.4	0.662	43.9	1.107
1922	50.5	0.608	43.8	1.006
1921	50.3	0.640	43.8	1.076
1920	50.4	0.688	43.8	1.052
1919	51.3	0.558	52.3	0.780
1918	52.2	0.483	44.1	0.684
1917	53.0	0.394	44.4	0.624
1916	53.3	0.348	44.5	0.587
1915	53.5	0.319	44.8	0.569

出典：Historical Statistics of the United States, 1789 - 1945 - Census Bureau

https://www2.census.gov/library/publications/1949/compendia/hist_stats_1789-1945/hist_stats_1789-1945-chD.pdf, (2019/07/22)

表5 建設資材の1919年から1923年の価格変動割合(%)

建設資材	価格変動割合	
	1919年	1923年
軟質材板材	100	113
硬質材板材	100	88
樫材フローリング	100	298
屋根瓦	100	246
建築用石材	100	207
普通煉瓦	100	153
化粧煉瓦	100	244
テラコッタ	100	215
床用・壁用タイル	100	184
ポルトランドセメント	100	170
石膏	100	196
壁用石膏ボード	100	266

出典：Albert Farwell Bemis, The Evolving House, vol. II, The economics of Shelter, The Technology Press, 1934, p.58より抜粋

表6 第一次世界大戦前後の米国住宅着工件数

年	全米の新築着工戸数(単位1,000戸)		
	合計	都市域	田舎(非農場地域)
1925	937	752	185
1924	893	716	177
1923	871	698	173
1922	716	574	142
1921	449	359	90
1920	247	196	51
1919	315	230	86
1918	118	86	32
1917	240	175	65
1916	437	319	118
1915	433	316	117
1914	421	308	113
1913	421	307	114
1912	426	311	115
1911	395	288	107

出典：US Dept. of Commerce, Historical Statistics of the United States, Colonial Time to 1970, Bicentennial Edition, Part 1, Bureau of the Census, 1975, p.640

この様な不況の到来とセイジ財団の財務状況の悪化等により同財団がSFHCの支援から撤退した件は、管理を引き継いだ住民組織FHGCの1938年のミニコミ紙でも、新規居住者に同組織の役割を知らせるために歴史を語る中で、「SFHGは管理費の徴収額の倍を物理的維持に費やして赤字を出していたが、当地の特性を確立し所有地の大半を売り終えたので、財団は1922年にSFHCの資産をダマレストと彼の仲間に売り、同開発から手を引いた。¹³⁾」と述べられている。そして、大半を売り終えたというその当時のFHGの開発は、「駅前広場の宿とその別館の他に、約400軒の住宅が建設されたか建設中で、売れ残りはごくわずかだった。¹⁴⁾」という状況であった。

またセイジ財団の撤退は新聞でも、「セイジ財団の業務は、フォレストヒルズの住民で構成されるフォレストヒルズ・ガーデンズ住宅会社(以下FHGHCと表記)により継承され、彼らはセイジ財団により設定された基準を守ることを提案している。¹⁵⁾」と報じられた。(FHGCはダマレストとFHGの一部住民で構成され、FHGの共有資産を維持管理する。FHGHCはこれとは別組織で、FHGやコードメイヤーの地所を含むより広いフォレストヒルズ地区の住民で構成され、図1-Cの土地も引き継いで不動産開発を行ったと推察される。)

元来、同開発の目標は、「より健康で魅力的な住宅の提供」、「注意深い都市計画や造園・建築のデザイン」、「便利な交通」、「静かで家庭的な家の前の道と豊かな公共空間」、「最小20ft×60ft(6.1m×18.3m)、標準20ft×80ft(6.1m×24.4m)の区画規模」、「環境を守る諸規制」及び「極力、不動産を入手しやすい支払方法の提供」等が人々に訴求することを論証し、今後の他の郊外開発事業のモデルとなることであった。

これら点の実現に関しては、前述の住民の評価でも判る様に、FHGは成功しており、例え管理者が交代してもその環境が維持されることが最重要だった。また、共有財産を管理する新会社は、元の事業会社の責任者ダマレストと当住宅地の住民が経営することで、住民が評価するこの良環境の維持保全を行い易い状況ができたと考えられる。良環境の維持は、特に同財団で当事業の計画に携わった人達だけでなく、その住民にとっても、譲れない線であったと推察できる。更に、前述の「何故我々はフォレストヒルズ・ガーデンズを住まいに選んだか」で1/4程の住民が挙げた慈善事業者セイジ財団への「信頼」は、世間にも広まっていたと思われ、同財団が開発した住宅地の質の下落を、地域の住民も看過できなかったことは、FHGHCがFHGの周辺の住民も含んで設立されたことから推察できる。

ところで、図1-Cの土地に関しては、SFHC、コードメイヤー開発会社、FHGHC、フォレストヒルズ・インが共同で発行した1923年のミニコミ紙で、「中程度の価格の住宅の需要増に応じるために、セイジ財団住宅会社は「第二区域」として知られる、即ちケセル通り、ユニオン・ターンパイク、メトロポリタン通り、アスカン通りに囲まれた土地で、建設を始めることを決定した。¹⁶⁾」と述べている。同様に1924年の同紙でも、「フォレストヒルズの住人で1922年4月に組織されたフォレストヒルズ・ガーデンズ住宅会社(FHGHC)は、ウィットソン

通りとケセル通りの部分をここ2年で開発してきた。そして素晴らしく建設された住宅は実際の購入者を惹きつけた。¹⁷⁾と報じた(図1-D参照)。即ち、SFHCの組織が存続し、当該の地所の開発をFHGHCと分担して行っていたと推察される。

10. 地域運営組織の設立と共用施設の自主管理

セイジ財団の当事業からの撤退で、SFHCが担っていたFHGの共有財産の管理及び運営面での不安が沸き起こるのは当然であった。FHGは自ら発行する1938年の「ニュース」の中で、新規住民に同組織の意義を知らせる意味で、「SFHCはセイジ財団の支援が無くなると、道路・芝生・街路樹等の管理がおろそかになったことから、不安を覚えた住民が委員会を結成して専門家と相談し、共有資産を管理するガーデン・コーポレーション(即ちFHGC)を設立して道路・公園・下水道その他のコミュニティ財産の管理と所有権をSFHCから引き継いだ。¹⁸⁾と、住民が地域運営組織を設立した経緯を述べている。即ち、住民が自分達の住宅地で既に確立された良環境を形成する諸基準を守り、共有資産を維持管理する必要性を認識し、自らがその管理運営を引き受けた。一般的住宅地と異なり、その区域内の道路・公園・下水・街灯・植栽等の共有財産と諸規制を住民組織が管理する、現代の我が国の区分所有住宅団地で管理組合が行う内容に近い業務を行っていると考えられる。

11. FHGの影響の拡散

FHGは郊外住宅地開発のモデルとなることを目指した。その達成には、続いて同様な住宅地が開発される必要がある。それらの事例としては、ビレリカ田園郊外、インディアンヒル・ヴィレッジ、ワシントン・ハイランズ等のいくつかの同様な住宅地が確認できる。インディアンヒルはアタベリー自身が手掛けたので、FHGとのデザインの類似性は当然だが、企業がその従業員に賃貸した住宅団地で、供給方法がFHGとは異なるので除外し、他の民間住宅地開発の二例を以下に検証する。

11-1 ビレリカ田園郊外(Billerica Garden Suburb)

マサチューセッツ州では、州の労働者住宅計画の基礎を作り、住宅改良に技術的・精神的支援をする家産委員会が設立された。同委員会は英国の田園都市の成功を参考に、その条件に準拠する方針を立てた。新興の工業都市では、労働者の悲惨な住環境の改善にその先進的な計画が役立つことを期待した。

ボストンの北西約34kmのビレリカでは、1914年にボストン・メイン鉄道の修理工場が進出し、当初は千人以上、最終的に二千~三千人の労働者が住む予定となり、大量の住宅が必要になった。しかし同委員会が住宅建設に公的資金を用いることは違法とされ、同鉄道とビレリカの商工会議所が合同でビレリカ田園郊外(株)を設立して56ac.の土地を購入し、同家産委員会が定めた方針に沿って住宅地建設の事業を行うことになった。マサチューセッツ家産委員会(Massachusetts Homestead Commission)は、会社を組織するための4つの方法を決めたが、その中で最も重要なのは配当制限会社と共同組合方式であった。その設立趣意書¹⁹⁾では以下の点が挙げられている。

当社は土地を購入・開発し、望ましく魅力的で衛生的な住宅を、購入又は借りたい人に手頃な値で提供することを目的とする。それは、その管理下の区域で、益々困難になる住宅問題の恒久的解決を支援することを目指している。

1. 投機的利益の排除で、5% (配当) を超える全ての利益が手当と地所の開発に使用される。
2. 住宅の支払いを長期の割賦払いにし、住宅事情を改善したい全ての人に手が届くようにする。
3. 居住者の参加では、各住民はその資産価値の1割を株で取得する。
4. 一括事業と効率的な運営で、建設コストを低減する。
5. 耐久素材で住宅を建設することで、安価なフレーム住宅の深刻な価値低下を克服する。
6. 単位面積当たりの住戸数を制限して、住宅の悲惨な過密を回避する。(5~6戸/ac.)
7. 先進的な田園郊外の方針に沿った科学的計画で、道路や住宅の特性と配置を決定し、それにより最大限の実用的で美的な価値を確保する。
8. コミュニティの建物と遊び場の提供で、近隣交流の雰囲気醸成し、他の多くの有益な事業に随時参画することで、実行可能性を証明する。
9. 賃金労働者が集中的な園芸(野菜の育成等)を行えるように区画菜園を配置することで、有能な指導の下で住宅の費用を支払うことができるようになるだろう。
10. マサチューセッツ州家産委員会が推奨する方針に沿って、住宅協同組合の形成を促して一団の不動産を引き継ぎ、協同組合方式によりそれらを開発する。これは、財産の共同所有権により明確に区別され、各居住者は彼が所属する組合から借用する。これは、現在の不動産所有の方法を超えた根本的な進歩となる。

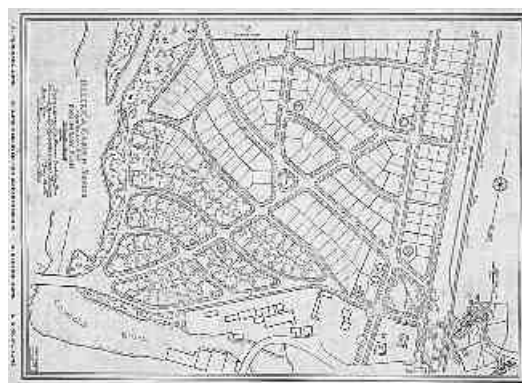


図13 ビレリカ田園郊外全体計画図(実施案)



図14 ビレリカ田園郊外の鳥瞰スケッチ

計画案(図13, 14)の作成はオルムステッド,Jr.のハーバード大学での教え子だったA.C.コメイ (Arthur C. Comey) が全体計画を、オルムステッド(父)の下で働いていたことがあるW.H.マニング (Warren H. Manning) が景観計画を担当した。両者ともオルムステッド, Jr.と知己があったが、大きな方針は家産委員会が決めていたので、FHGの直接の影響があったかどうかは不明である。実施案(図13)は1916年の当初計画案とはかなり異なるが、1920年から開発が実施された。

当事例では、戸数密度を制限し、美的で実用的な住宅地が様々な住宅供給方式を採用して計画された。そして、資金供給方法としての、出資者への配当を一定以下に抑える配当制限会社の設立はFHGと同様であった。しかし、米国でのこの方式を民間住宅市場で適用することの難しさに関しては、M.クロウフォードが「開発の新モデルとしてのフォレストヒルズ・ガーデンズとビレリカ田園郊外の失敗は、労働者層家族が余裕を持って買うことができる郊外住宅地に資金を供給するために配当制限システムを用いることの難しさを指摘した。²⁰⁾」とも述べている。

結果として、ビレリカ田園郊外開発はそのごく一部のみを実現して手を引き、残りは別な事業者が開発した。しかし、同田園郊外開発はFHGと同様に配当制限システムの適用、戸数密度の制限等で当事業に挑戦したという点でFHGと共通する特徴を持つと言うことができる。

11-2 ワシントン・ハイランズ (Washington Highlands)

当住宅地は、ミルウォーキーの西郊7km程のウォーワトサにあり、1920～30年代に開発された。パブスト醸造所の創設者フレデリック・パブスト (Frederic Pabst) が1904年に死亡した後、ミルウォーキー郊外の住宅開発が進んでいたもので、彼の子どもたちはそのホップ農場を住宅開発業者に売却した。ランドスケープ・アーキテクトのW.ヘゲマン (Werner Hegemann) とE.ピーツ (Elbert Peets) ²¹⁾が担当し、田園都市運動の基準に従って開発計画が作成された。土地区画割と道路の配置は敷地内を流れる小川や従前地形を活かして計画され(図15参照)、周囲の格子状の市街地とは一線を画し、道路や公園の樹木もあらかじめ植えられていた。一方、東方の中心市街地から繋がる都市軸であったワシントン大通りを引き込んで骨格の一つとし、周辺市街地との連続を確保している。「田園都市運動」の原則に基づいて設計されたと言われる様に、当住宅地の道路パターンは格子状に替わる屈曲する道路だけでなく、十字路の交差点もほとんど無い。従って、当住宅地内を単に通過する交通はなく、交通に対しては比較的安全な住宅地であった。そして建物は、規模、後退距離、最低建設コスト等が規定され、個々の住宅デザインもワシントン住宅協会の承認を要し、変化に富む街並みが形成された(図16)。また居住者層に関して、多様な経済状態の人が住めるように、周囲の街路に面して小規模区画が配置された。それでも当住宅地全体では、周囲の街区に比べると住宅の戸数密度は低い。例えば航空写真(図17)で当住宅地の東の街区と見比べると、当地はかなり低

い密度に見える。

一方で、1919年の当住宅地の契約では、所有権の制限の第4項で「ワシントン・ハイランズに含まれる土地やその一部、あるいはその上の建物を、白人以外が購入、所有、賃借または占有してはならない。この禁止は、この地所に含まれる土地の所有者または占有者に雇用されている間の家事使用人を含むことを意図したものではない。²²⁾」と述べられている。そしてこれは、その当時としては普通のことだとされていた。

当住宅地は、設計者がFHGを意識したかどうかは別として、それと同様の厳しい建築に関する規制と豊かな景観を持つ。そして良好な住宅地として、現在は保存地区に指定されている。この様に、当住宅地では景観形成および建物のデザイン面等の厳しい規制において、FHGに近い性質の住宅地だと言うことができる。

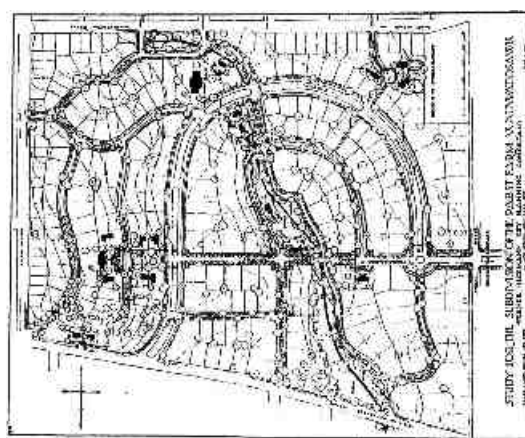


図15 ワシントン・ハイランズ全体配置図



図16 ワシントン・ハイランズの景観



図17 ワシントン・ハイランズ(赤枠)とその周辺の航空写真

12. 結論

FHGは当初からランドスケープ・アーキテクトのオルムステッド, Jr. が全体計画に、そしてG.アタベリーが建築設計に携わり、レイアウトが計画的で建築デザインも高レベルな、かつ入手し易い住宅地を供給するモデルを提示しようとした。その特徴の一つは、土地利用での道路・公園等の共用部分の割合の高さや戸数密度の低さに現れており、その結果、どの道路も歩道に街路樹が植わり、緑被率の高い環境が形成されている。

FHGは当初の142ac.から、1912～13年に西と南に拡張され、一時は200ac.にもなる住宅地となった。拡張は、当初に土地区画の売れ行きが良かったことに起因すると推察される。同じ頃には、当初リザーブ用地とされていた土地も、早々に区画割が検討されている。（この用地に関してはその検討図から、オルムステッド, Jr.がオランダで見た四戸一の住棟の配置を試すための用地として、留保されていた可能性が推察される。）また、住民の増加とともに住民間の絆を醸成するコミュニティ・センターの整備の要望が出て、1915年に当時のFGHの南端にテニスコートと野球場やクラブハウスを備えた施設が整備された。その結果、街区中央の私的公園をコミュニティの用に供する必要性が低下し、土地区画の良好な売れ行きと相まって、1915年頃に大きな私的公園が宅地化されたと推察される。

また、住民はFGHの「美的環境、造園・建築デザイン、都市計画や諸規制」、「都心への近さ・利便性」、「喧騒離脱、郊外・田舎生活、水・空気・日照」を評価していて、それは当計画のそもそもの狙い通りであった。そして、初期の住民層はその狙いを受け入れたホワイトカラーや事業主、芸術家等の中産階級の白人層が中心であったことが判った。更に、住宅地を管理運営する側と住民、あるいは住民相互の情報交換を円滑にし、コミュニティの絆を深めるためにコミュニティ・センターの建設とともに、ミニコミ紙が発行されたことが判明した。

一方、セイジ財団は1922年にSFHCの支援から手を引き、SFHCも所有・管理していた共有資産をFHGCに売却した。同財団の撤退は、第一次世界大戦直後の建設の労務費や資材の高騰と米国の景気後退、FHGの物理的維持管理費の赤字化、大半の区画の売却完了、また良好な住宅地モデルの提示という当初の目的を一応達成したので、財団理事会が撤退の潮時と判断したからだと判明した。しかし、南のメトロポリタン通りまでの土地は、引き続きSFHCとフォレストヒルズ地区住民で構成されたFHGHCの両社が分担して開発したと推察される。

そしてまた、FHGの特徴は道路公園等や下水・街灯・植栽等が住民の共有財産で、SFHCの撤退以降は、住民が維持管理組織FHGCを設立して管理運営に当たっている点が、FHGの大きな特徴であることも判明した。FHGCが現在も住民組織のままであるかどうかは不明だが、同組織が存続している点がおそらく当地の維持管理が良好に行われている原因でもあると推察される。

一方、FHGがモデルとして他の開発に影響を与えたか否かに関しては、当時、デ・フォレストやオルムステッド, Jr.も参照した英国の田園都市運動の影響も大きく、FHGだけの影響

に帰することは困難がある。しかし、ビレリカ田園都市では、当初の事業はFHGと同じ配当制限方式を採用した会社が実施し、戸数密度の制限等の基準が設けられていた。ワシントン・ハイランズでも景観形成に地形と樹木を活用し、戸数密度の制限の他に建物の配置やデザイン面で厳格な規制が設けられた。両住宅地ともFHGに近い開発手法が採用され、良好な住環境を提供しようとしたと考えられることから、FHGに類似する手法を用いてFHGに近い特徴を持つ住宅地が存在したことを確認することが出来た。

註

*1 このカテゴリー分けに関しては、各居住者の回答から主要な評価ポイントに関する記述を抽出し、それらを類似する「概念」ごとに集約して評価ポイントの名称を付けた。

*2 フォレストヒルズ地区の現在の人口構成:白人=53.6%, ヒスパニック=14.1%, 黒人=3.1%, アジア人=26.1%, 混血=2.5%, その他=0.6%

これはNY市平均値より、白人は20%ほど高く、ヒスパニックは12%, 黒人は11%ほど低い。

<https://statisticalatlas.com/neighborhood/New-York/New-York/Forest-Hills/Race-and-Ethnicity>, (2020/09/18)

*3 .W.ヘゲマンと.E.ピーツは衛生陶器等の企業コーラー社のモデル従業員住宅地の計画(ウィスコンシン州シボイガン)を行っていたが、実業家で事業主であったW.J.コーラーの反感を買い、結果的にオルムステッド兄弟がその仕事を得ることになったという経緯があった。工場と隣接する住宅地(Kohler Village)の最初の50年間の基本計画は1916年に出来上がった。

参考文献

- 1) 大坪 明: フォレストヒルズ・ガーデンズの開発に関する研究, 生活環境学研究7号, 武庫川女子大学生活環境学科, pp.18-27, 2019
 - 2) Olmsted Online, <http://olmstedonline.org/Plan/Details/160504>, (2017/07/22)
 - 3) W.P. Hooper, ed.: Why we have chosen Forest Hills Gardens for our home, W.P. Hooper, 1915
 - 4) ibid
 - 5) The Sun 10/07/1912, p.14, “Forest Hills Gardens”
 - 6) S. Kraus: A Modern Arcadia, University of Massachusetts University Press, p.130, 2002
 - 7) W.P. Hooper, ed.: Why we have chosen Forest Hills Gardens for our home, W.P. Hooper, 1915
 - 8) The Sun, Tuesday, 10/24/1911, p.9, “Forest Hills Gardens”
 - 9) UMassAmherst
<http://credo.library.umass.edu/view/full/mums312-b007-i137>, (2019/07/26)
 - 10) Forest Hills Gardens Bulletin, September 25th, 1915, vol.1, No.1, p.2, “The Bulletin”, Sage Foundation Homes Company
 - 11) J. M. Glenn, et al.: Russell Sage Foundation 1907-1946, vol.1, Russell Sage Foundation, p.271, 1947
 - 12) Gene Smiley: The U.S. Economy in the 1920s, Marquette University, <https://eh.net/encyclopedia/the-u-s-economy-in-the-1920s/>, (2019/08/06)
 - 13) News of Gardens Corporation, No.9, Nov., 1938, p.1, Forest Hills Gardens Corporation
 - 14) J. M. Glenn, et al.: Russell Sage Foundation 1907-1946, vol.1, Russell Sage Foundation, p.273, 1947
 - 15) New York Times, July 30, 1922, p.104, “Forest Hills Homes”
 - 16) The Forest Hills Bulletin, June 30, 1923, p.1,
“Sage Foundation Homes Company, To Build Small Frame Houses of Attractive Type in Tract 2 to Meet Demand”
 - 17) The Forest Hills Bulletin, Dec. 13, 1924, p.7
“Russell Sage Foundation purchases 160 acres”
 - 18) News of Gardens Corporation, No.9, Nov., 1938, p.2, Forest Hills Gardens Corporation
 - 19) “Garden City Movement”, Hearing before the subcommittee of the committee on agriculture and forestry, United State Senate sixty-fourth congress, Government Printing Office, 1917, p.48
 - 20) Margaret Crawford: Building the Workingman’s Paradise: the Design of American Company Towns, Verso, p.76, 1995
 - 21) University of Wisconsin Milwaukee, UWM Digital Commons
https://dc.uwm.edu/cgi/viewcontent.cgi?referer=https://www.google.com/&httpsredir=1&article=1177&context=eti_pubs (2019/10/28)
- Lois M. Quinn: Racially Restrictive Covenants, The Making of All-White Suburbs in Milwaukee Country, University of Wisconsin Milwaukee, ETI Publications, 1979, p.15

図版出典

- 図1-A http://maps.nypl.org/warper/maps/17036#Preview_Rectified_Map_tab, (2018/11/15)
- 図1-B,C <http://olmstedonline.org/Plan/Details/160504>, (2017/07/22)
- 図1-D <http://www.foresthillsgardensfoundation.org/wp-content/uploads/2017/04/48-Gardens-Map-3-1913-out-to-Metro.pdf>, (2019/08/10)
- 図2 https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/2/21/1906_Wood_Harmon_Map_of_New_York_City_%28w%20Staten_Island%2C_Bronx%2C_Brooklyn_%5E_Queens%29_-_Geographicus_-_NewYork-woodharmon-1906.jpg, (2011/11/23)の一部を切り取り, 筆者加筆
- 図3,5,6,7,8,9,10 https://www.flickr.com/photos/olmsted_archives/collections/72157664607236212/, (2019/07/22)
- 図4 Forest Hills Gardens Corporation: The correspondence of Frederic Law Ormsted, Jr. and Robert W. de Forest, Forest Hills Gardens No.2, 1994
- 図11 <http://olmstedonline.org/Plan/Details/160504>, (2017/07/22)
- 図12 Forest Hills Gardens Bulletin, Oct. 23, 1915, Forest Hills Gardens Corporation
- 図13 <https://www.harvardartmuseums.org/art/314354>, (2019/10/01)
- 図14 <http://cdm16001.contentdm.oclc.org/cdm/ref/collection/p15031coll16/id/7686>, (2019/10/01)
- 図15 “Washington Highlands Historic District”, National Highlands Historic Places Registration Form, U.S. Department of Interior, National Park Service, Nov. 13, 1989
- 図16 https://npgallery.nps.gov/NRHP/GetAsset/NRHP/89002121_photos, (2019/10/01)
- 図17 Google Earth, (2020/04/05)

